

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 701 /PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Long Thành, ngày 18 tháng 6 năm 2026

PHƯƠNG ÁN

Chi tiết về bồi thường, hỗ trợ Dự án Vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh (đoạn qua xã Bình An, thành phố Đồng Nai) - (Đợt 3)

1. Thông tin người sử dụng đất:

Họ và tên: : Dương Đức Mạnh

Mã số định danh/số căn cước: 075203017045; Ngày cấp: 28/12/2021.

Địa chỉ thường trú: 217A/3, tổ 5, khu phố 2, phường Tam Hiệp, TP. Đồng Nai.

Số điện thoại: 0963 157 777

2. Vị trí, diện tích, loại đất, nguồn gốc đất thu hồi, tài sản:

Vị trí đất: Xã Bình An.

Diện tích đất thu hồi: 126,6 m² (Trong đó, thu hồi trong ranh dự án: 126,6m², người dân đề nghị thu hồi: 0 m²).

Loại đất thu hồi: Đất trồng cây lâu năm (CLN).

2.1. Về nguồn gốc đất:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 75/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026;

Thửa đất số 237 tờ bản đồ số 2 (bản đồ năm 1996), diện tích 13.3268,0 m² thuộc Quyết định số 1357/QĐ.CT.UBT về việc thu hồi đất do Nông trường Cao su An Viễn thuộc Công ty Cao su Đồng Nai sử dụng giao cho UBND huyện Long Thành quản lý tại xã Bình An, huyện Long Thành. Đến ngày 17/03/2017, được UBND huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 831620 cho ông Võ Thanh Lộc và bà Nguyễn Thị Giang. Đến ngày 13/01/2022, ông Võ Thanh Lộc và bà Nguyễn Thị Giang chuyển nhượng cho ông Dương Đức Mạnh theo Hợp đồng số 1034, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Đình Khương công chứng. Đến ngày 18/01/2022, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 459407 ghi tên ông Dương Đức Mạnh. Theo hồ sơ trích lục bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh khu vực Nhơn Trạch thực hiện ngày 23/12/2025) thì diện tích nằm trong ranh dự án là 126,6 m², diện tích còn lại là 6555,3 m². Hiện ông Dương Đức Mạnh đang sử dụng đất

2.2. Vị trí thửa đất:

Theo Văn bản xác nhận số 105/VPĐK.LT-TTLT ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai chi nhánh Long Thành.

2.3. Về nguồn gốc nhà, công trình, vật kiến trúc:

Theo giấy xác nhận nguồn gốc đất của UBND xã Bình An số 75/2026/VĐ4 ngày 07/5/2026. Không có nhà ở, công trình và vật kiến trúc; không tranh chấp

3. Giá đất và tài sản tính tiền bồi thường:

3.1. Giá đất (nếu có):



Đơn giá bồi thường về đất: Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn Nghị quyết 254/2025/QH15; Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND; Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 03/2026/QĐ - UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai; Văn bản số 1201/SNNMT-ĐĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026; Văn bản số 2023/SNNMT-ĐĐ ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Theo phụ lục I kèm theo Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND quy định hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường đối với các thửa đất theo các tuyến đường giao thông qua địa bàn xã Bình An với hệ số $K = 1,45$.

3.2. Giá nhà ở, công trình vật kiến trúc, cây trồng và các chính sách hỗ trợ khác (nếu có):

Căn cứ Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 66/2026/QĐ-UBND ngày 27/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 2/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3.3. Giá trị bồi thường, hỗ trợ bằng tiền:

STT	TÊN TÀI SẢN	ĐVT	Số lượng	Đơn giá (đồng)	Hệ số			Tỷ lệ (%)		Thành tiền (đồng)	Ghi chú
					PL1	PL2	PL3	BT	HT		
I	Bồi thường về đất									59.476.680	
1	Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 59									59.476.680	
-	Đất trồng cây lâu năm; Vị trí 1, phạm vi 1; Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bàu Lùng đoạn từ Tỉnh lộ 769 đến Hết ranh thửa đất số 4 tờ BĐDC số 53 có hiện trạng là đường đất: Có bề rộng từ ≥ 5m, cách đường giao thông ≤ 1000m; Có bề rộng ≥ 3m đến <5m, cách đường giao thông ≤ 500m	m²	126,6	450.000	1,45		0,9	80		59.476.680	từ mét 100 đến mét thứ 200
II	Cây trồng									763.050	
1	Keo lai, Keo tai tượng, Keo lá tràm, Keo lười liềm, Bạch đàn camal, Bạch đàn lai, Bạch đàn uro đường kính > 25 cm	(đồng/cây)	1	172.153				100		172.153	
2	Cây cao su Năm thu hoạch thứ 1 - 5	Cây	1	590.897				100		590.897	
III	Các chính sách HT									855.000	
1	Hỗ trợ ổn định đời sống sản xuất: Hỗ trợ ổn định đời sống, đơn giá = 19.000 đồng/kg x 30 kg gạo/tháng x 3 tháng	Nhân khẩu	1	1.710.000					50	855.000	
CỘNG										61.094.730	
THƯỜNG DI DỜI										8.000.000	
TỔNG CỘNG										69.094.730	

Viết bằng chữ: Sáu mươi chín triệu, không trăm chín mươi bốn ngàn, bảy trăm ba mươi đồng.

4. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư cho người được bố trí tái định cư hoặc giao đất khác cho hộ gia đình, cá nhân: Không

5. Vị trí, diện tích, tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân: Không

6. Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai:

Xác định tại thời điểm chi trả tiền bồi thường trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính do Chi cục thuế cơ sở 5 tỉnh Đồng Nai xác định.

7. Số tiền được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được giao đất tái định cư: Không

8. Việc bố trí tái định cư, thời gian và kinh phí tạm cư: Không

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng Bồi thường ngày 18/6/2026 của Hội đồng bồi thường xã Bình An về việc thông qua phương án bồi thường, hỗ trợ dự án đường Vành đai 4 và Dự án Đường 769. Nay, Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành hoàn chỉnh lại phương án.

Phương án này thay thế cho Phương án số 453/PA-TTPTQĐ.CNLT-TBT ngày 16/6/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất chi nhánh Long Thành.

Trên đây là phương án chi tiết về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Dương Đức Mạnh thuộc dự án Dự án Vành đai 4 Thành Phố Hồ Chí Minh (đoạn qua xã Bình An, thành phố Đồng Nai) - (Đợt 3), thành phố Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- UBND Xã Bình An;
- BGĐ TTPTQĐ CNLT;
- Tổ Bồi thường (đ/c Nhật, đ/c Tạo);
- Nhóm nghiệp vụ (đ/c Nam);
- Lưu VT (đ/c Huệ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Mai Ngọc Thắng



